QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 6 ta' Ġunju 2019

Rikors maħluf numru 77/2008/2
Numru 1

***Aluminium Extrusions Limited* (C 7322)**

v.

***Malta Industrial Parks Limited* (C 28965)**

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mis-soċjetà attriċi *Aluminium Extrusions Limited* biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tat-28 ta' April 2017 wara li titħassar dik is-sentenza għax is-soċjetà attriċi tgħid illi s-sentenza applikat il-liġi ħażin u kienet ukoll l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811(*e*) u (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: fit-22 ta' Diċembru 2006 is-soċjetà konvenuta ħarġet ordni għall-iżgumbrament tas-soċjetà attriċi minn fabbrika fil-Qasam Industrijali ta' Ħal Far. L-ordni nħareġ taħt l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet [Kap. 169] u l-Att dwar Żgumbrament mill-Artijiet [Kap. 228]. L-ordni ma ġiex esegwit minnufih iżda ġie esegwit f'Diċembru tal-2007, madwar sena wara li nħareġ, u wara li s-soċjetà attriċi ngħatat kemm-il opportunità sabiex twettaq l-obbligi tagħha.

3. Is-soċjetà attriċi fetħet il-kawża tallum fit-28 ta' Jannar 2008, ftit wara l-esekuzzjoni tal-ordni ta' żgumbrament, u talbet dikjarazzjoni li dak li għamlet is-soċjetà konvenuta kien att ta' spoll; talbet ukoll illi l-qorti żżomm lill-konvenuta milli tkompli twettaq spoll u biex il-pussess tal-fabbrika jintradd lilha.

4. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. Preliminarjament, illi l-azzjoni tas-soċjetà attriċi hi nulla *stante* li d-disposizzjonijiet tall-art. 535 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) ma japplikawx għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġa skond l-art. 3(1) ta' l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) u dan *ai termini* tal-ewwel *proviso* għall-art. 3(1) tal-Kap. 228;
>
> »2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi ma jirrikorrux l-elementi li trid il-liġi tal-vjolenza u tal-klandestinità għall-eżerċizzju tal-azzjoni ta' l-ispoll;
>
> »3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-azzjoni attriċi hi infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori ta' dina l-kawża;

5. B'sentenza tat-13 ta' April 2016 l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u laqgħet t-talbiet kollha tal-attriċi: tat lill-konvenuta żmien xahrejn biex tagħmel dak kollu meħtieġ biex il-fabbrika tintradd

lill-attriċi u tat lill-attriċi s-setgħa li tieħu lura l-pussess jekk il-konvenuta ma tagħtihulhiex fi żmien xahrejn.

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din il-konklużjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza tagħha tat-13 t'April 2016:

> »Mhuwiex kontestat illi l-fabbrika okkupata mis-soċjetà rikorrenti kienet amministrata mis-soċjetà intimata. Mill-provi jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti kienet oriġinarjament tokkupa l-fabbrika bin-numru HF12 taħt titolu ta' kera konċess lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' skrittura datata 30 ta' April 1987.
>
> »Meta l-amministrazzjoni tal-art li fuqha hija mibnija l-istess fabbrika għaddiet f'idejn is-soċjetà intimata, saret skrittura bejn is-soċjetajiet kontendenti, datata 1 ta' Jannar 2006, fejn is-soċjetà intimata allokat temporanjament il-fabbrika taħt titolu ta' *encroachment* lis-soċjetà rikorrenti. Din l-allokazzjoni saret "on a month to month basis". Skont l-istess skrittura, fil-każ illi s-soċjetà rikorrenti tonqos milli ssegwi xi waħda mill-kondizzjonijiet imposti, jew jekk tkun moruża fir-rigward tar-*repayment programme* datat 1 ta' Jannar 2006, is-soċjetà intimata kellha dritt li tittermina l-ftehim b'mod immedjat u tordna lis-soċjetà rikorrenti sabiex toħroġ mill-fabbrika.
>
> »Fit-22 ta' Diċembru 2006 inħareġ ordni ta' żgumbrament fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, li però ma ġiex esegwit immedjatament, peress illi s-soċjetà rikorrenti ħallset is-somma dovuta *entro* t-terminu stipulat. Sussegwentement però, is-soċjetà intimata bagħtet ittra datat 29 ta' Marzu 2007 lis-soċjetà rikorrenti, fejn, b'referenza għal klawsola numru 3 tal-ftehim tal-1 ta' Jannar 2006, is-soċjetà rikorrenti ngħatat avviż formali sabiex tivvaka mill-fabbrika HF12 fi żmien ħmistax-il ġurnata. Wara xi negozjati bejn il-partijiet però, ġie miftiehem illi s-soċjetà rikorrenti setgħat tibqa' tokkupa l-fabbrika in kwistjoni, u dan biss jekk issegwi numru ta' kondizzjonijiet, fosthom illi tagħmel it-tiswijiet neċessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u tagħti garanzija tanġibbli lis-soċjetà intimata għall-bilanċ pendenti, sat-30 ta' Novembru 2007.
>
> »Għal bidu ta' Novembru 2007, is-soċjetà rikorrenti talbet aktar żmien għat-tiswija tas-saqaf u sabiex tipprovdi il-garanzija tanġibbli fuq appartament proprjetà ta' wieħed mid-diretturi tas-soċjetà. Is-soċjetà intimata però ċaħdet din it-talba permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2007. Peress illi s-soċjetà rikorrenti baqgħat inadempjenti fl-obbligi assunti minnha, u *cioè* billi ma għamlitx it-tiswijiet neċessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u billi ma pprovditx il-garanzija rikjesta mis-soċjetà intimata fiż-żmien stipulat, l-ordni ta' żgumbrament ġie esegwit mis-soċjetà intimata fl-1 ta' Diċembru 2007. Sussegwentement is-soċjetà rikorrenti intavolat mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà intimata, li ġie miċħud permezz ta' digriet datat 21 ta' Diċembru 2007.
>
> »Ikkonsidrat;
>
> »Il-qorti ser tgħaddi biex titratta l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata rigward in-nullità tal-azzjoni istitwita mis-soċjetà rikorrenti. Skont is-soċjetà intimata, din l-azzjoni hija nulla għaliex id-

disposizzjonijiet tal-art. 535 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġa skond l-art. 3(1) tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet u dan *ai termini* tal-ewwel *proviso* għall-art. 3(1) tal-Kap. 228.

»L-artikolu 3(1) tal-Att dwar Żgumbrament jipprovdi illi:

> »"Il-Kummissarju, jekk fl-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija *b'encroachment* jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli:
>
> »"Iżda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1):
>
> »"Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandu jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali.

»Id-drittijiet u l-obbligi rigward l-art li fuqha tinsab mibnija l-fabbrika li minnha kienet topera s-soċjetà rikorrenti bdew jitwettqu mis-soċjetà intimata bis-saħħa tal-Avviżi Legali 360 u 361 tal-2004, *ai termini* tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 169.01 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Fit-trattazzjoni finali tiegħu, id-difensur tas-soċjetà rikorrenti ibbaża l-posizzjoni tiegħu fuq is-sentenza fl-ismijiet *Mediterranean Film Studios Limited v.* Il-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003. F'din is-sentenza ġie ritenut:

> »"'evizzjoni bħal din tkun spoll magħmul mill-awtoritajiet' tant li qalet li 'tali ordni tista' toħroġ biss fil-każ ta' art okkupata mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija *b'encroachment*, b'mod li jekk jiġi allegat li hemm xi titolu .... tali ordni jista' jiġi kontestat fil-qrati ordinarji u bir-rit ordinarju biex tintalab, fost affarijiet oħra, in-nullità u l-invalidità ta' dak l-ordni' u huwa proprju dan li qed issir bl-azzjoni fl-ismijiet *H.P. Cole Limited v. Malta Industrial Parks Limited* (rik. ġur. numru 547/08/AL)."

»Però, din is-sentenza ingħatat qabel l-introduzzjoni ta' emendi bl-Att III tas-sena 2004, u għalhekk l-insenjament ta' din is-sentenza ma jistax ikun applikabbli f'dan il-każ. Fis-sentenza *Beta Brushware Limited v. Malta Development Corporation*, ġie spjegat illi:

> »"Ċertament għall-anqas kif kienet il-liġi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) tal-artikolu 3 tal-Kap. 228, is-sempliċi fatt li l-Kummissarju tal-Artijiet (jew iċ-*chairman* tal-korporazzjoni fil-każijiet fejn dan seta' jaġixxi bħala kummissarju) joħroġ ordni ta' żgumbrament skont l-artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx neċessarjament ifisser li l-persuna spoljata ma setgħetx taġixxi kontra tiegħu b'azzjoni ta' spoll. … Kien proprju għalhekk li l-leġislatur, permezz tal-artikolu 67 tal-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' żgumbrament maħruġ taħt l-artikolu 3(1)

> imsemmi – u din il-qorti tifhem ordni ta' żgumbrament li jkun għall-anqas *prima facie* regolari fil-forma u fil-kontenut tiegħu – id-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 ma jkunux japplikaw għal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali."

»Il-posizzjoni li ħadet il-qorti rigward l-interpretazzjoni tal-artikolu 3(1) tal-Kapitolu 226 tal-Liġijiet ta' Malta hija illi rikorrenti ma jistax imexxi b'azzjoni ta' spoll meta l-ordni ikkontestata hija ġà esegwita, għaliex tista' biss tikkontesta l-ordni qabel l-esekuzzjoni tiegħu. Fil-fatt skont is-sentenza fl-ismijiet <u>Emanuel Camilleri *v.* Kummissarju tal-Artijiet</u>:

> »"Għandu jingħad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' <u>*Mediterranean Film Studios Limited*</u> – l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali ġew magħmula ma japplikawx għall-esekuzzjoni ta' ordnijiet ta' żgumbrament maħruġa skont l-artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan però, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita' li l-ordni jiġi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tiegħu."

»Il-qorti tqis illi f'dan il-każ l-ordni ta' żgumbrament ma kienx *prima facie* regolari peress li ma nħariġx skont il-liġi. Il-liġi espressament tipprovdi li s-soċjetà intimata kellha dritt toħroġ ordni ta' żgumbrament kontra s-soċjetà intimata [*recte*, kontra s-soċjetà rikorrenti (attriċi)] meta jkun skada ż-żmien speċifikat fil-kuntratt. Skont il-ftehim viġenti bejn il-partijiet, is-soċjetà rikorrenti kien għad fadlilha tħallas is-somma ta' Lm16,700 sal-aħħar ta' Diċembru. Hija talbet aktar żmien lis-soċjetà intimata, iżda din it-talba ġiet miċħuda, u s-soċjetà intimata għamlitha ċara illi din is-somma kellha titħallas sal-aħħar ta' Diċembru 2006. Però, is-soċjetà intimata ħarġet l-ordni ta' żgumbrament fit-22 ta' Diċembru 2006, u *cioè* fi żmien meta, skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet, kienet għad m'għandhiex dritt illi toħroġ. Fil-fatt, il-ftehim kien jagħti lis-soċjetà rikorrenti ġimagħtejn ċans tirregola ruħha wara skadenza mhux onorata, u għalhekk jirriżulta li l-ordni ta' żgumbrament maħruġ mis-soċjetà intimata inħareġ xi tliet ġimgħat qabel ma seta' joħroġ skont dak pattwit bejn il-partijiet.

»Għalhekk il-qorti tqis illi l-ordni ta' żgumbrament ma kienx *prima facie* regolari.

»Din il-qorti però mhux biss issib li *prima facie* l-ordni ta' żgumbrament ma kienx regolari iżda illi l-istess ordni ta' żgumbrament kien milqut b'difett serjissimu.

»In fatti skond l-artikolu 3 tal-Kapitolu 228 huwa l-Kummissarju tal-Artijiet illi taħt il-*caveat* indikati għandu s-setgħa illi "jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art …".

»Issa skont l-artikolu 2 tal-Kapitolu 169 poteri mogħtija taħt il-Kapitolu 228 lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn *si tratta* tal-artijiet industrijali ġew trasferiti liċ-*chairman* tal-*Malta Development Corporation*:

»… … …

»Illi permezz ta' artikoli 38-43 tal-Kap. 463 tal-Liġijiet ta' Malta (li abrogat l-*Malta Development Corporation Act*) u Avviż Legali 360 u 361 ta' 2004, ċertu drittijiet u responsabilitajiet fuq artijiet u żoni industrijali ġew trasferiti [lil] *Malta Industrial Parks Limited* b'effett mill-15 ta' Lulju 2004:

»… … …

»Għalhekk l-ordni ta' żgumbrament kellha toħroġ miċ-*chairman* tal-*Malta Industrial Parks* li fiż-żmien rilevanti fil-każ in eżami [kien] Dr Alex Mizzi. Jirriżulta palesament mill-ordni tal-iżgumbrament eżebita illi dan ma sarx. Anzi il-provi juru proprju il-kuntrarju. Fix-xiehda tiegħu *a foll*. 395-398 Dr Alex Mizzi jgħid bla tlaqliq illi mil-minuti tal-*file* tas-soċjetà rikorrenti [*recte*, intimata (konvenuta)] ma jirriżultax għalfejn ħarġet l-*eviction order*; li kemm dam *chairman cioè* minn Mejju 2005 sa Marzu 2008 qatt ma ħareġ *eviction order*; u li qatt ma jiftakar illi ffirma xi evictionorder la tas-soċjetà rikorrenti u lanqas t'oħrajn.

»Il-qorti rat u eżaminat l-ordni ta' żgumbrament skond l-Kapitolu 169 u Kapitolu 228, maħruġ fit-22 ta' Diċembru 2006, li jidher li ġie ffirmat minn Simon Vella, deputat *chairman* esekuttiv …

»Illi … d-*deputy chairman* … minkejja li ma setax jiftakar jekk l-*eviction order* Dok. AX4 *a fol*. 22 kinitx l-*eviction order* maħruġa attwalment kontra s-soċjetà attriċi, *a fol*. 363 għaraf il-firma tiegħu fuq l-istess *eviction order* (l-istess Dok. AX4).

»In-nuqqas jew il-mankanza tal-firma ta' *chairman* fuq *eviction order* mhix kif ġie sostnut waqt it-trattazzjoni "xagħra fl-għaġina" iżda hija kwistjoni li tolqot s-siwi, il-validità tal-*eviction order*. Mingħajr l-firma taċ-*chairman* l-evictionorder mhix valida skond il-liġi.

»Għaldaqstant il-qorti tqis illi l-ordni ta' *eviction* mhux biss kienet *prima facie* irregolari, iżda hija addirittura nulla skond il-liġi. Għaldaqstant tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata.

»Ikkonsidrat;

»L-artikolu 535 tal-Kodiċi jipprovdi illi:

> »"(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> »"(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

»Din l-azzjoni hija intiża sabiex ikun protett kwalunkwe pussess biex b'hekk ikun imħares l-ordni pubbliku, jiġi skansat id-diżordni ċivili, u ċ-ċittadin privat jiġi impedut milli jieħu l-ġustizzja b'idejh. Għalhekk il-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.

»… … …

»Il-qorti hija sodisfatta illi s-soċjetà rikorrenti irnexxila tipprova tnejn mill-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni, u *cioè* il-pussess materjali tal-fabbrika HF12 meta seħħ l-allegat att spoljattiv u l-intavolar tal-azzjoni odjern fi żmien ta' mhux iktar minn xahrejn mid-data tal-istess allegat att spoljattiv.

»Illi għar-rigward tal-element ta' vjolenza hu dak li hu rikjest li jiġi pprovat skond il-liġi.

»… … …

»Mill-provi prodotti jirriżulta kjarament illi *una volta* li l-*eviction order* hija nulla, kull att konsegwenti għal dik "l-ordni" hu att arbitrarju. *Di più* hemm provi sġaċċianti li t-tneħħija tal-effetti tas-soċjetà rikorrenti mill-fabbrika HF12 saret kontra l-volontà tad-direttur tal-istess.

»Għalhekk il-qorti tqis illi jirriżulta provat il-fatt materjali tal-ispoll … … …

»Ghal dawn il-mottivi l-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, tilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti billi tordna lis-soċjetà intimata fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza twettaq dawk l-atti neċessarji sabiex is-soċjetà rikorrenti tiġi riprestinata fil-pussess tal-fabbrika HF12 indikata Hal Far; fin-nuqqas u jekk jgħaddi inutilment dan it-terminu, tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti li tieħu l-pussess tal-fabbrika HF12 ġewwa l-*Industrial Estate* ta' Hal Far bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà intimata.

»Bl-ispejjeż kif mitluba kontra s-soċjetà intimata.«

7. Is-soċjetà konvenuta appellat, u din il-qorti, bis-sentenza tat-28 ta' April 2017 li qiegħda tiġi attakkata bil-proċeduri tal-lum, ħassret is-sentenza appellata fejn laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u, minflok, ċaħdet l-istess talbiet għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»… … … l-azzjoni attriċi tittratta kawża ta' spoll wara l-ordni ta' żgumbrament li nħareġ fit-22 ta' Diċembru 2006 minn *Malta Industrial Parks Limited* kontra s-soċjetà appellata fir-rigward tal-fabbrika HF 12 fl-*Industrial Estate* ta' Ħal Far. Fl-ordni jingħad li nħarġet mis-soċjetà appellanti skont l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att dwar Żgumbrament mill-Artijiet (Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta). Is-soċjetà appellata qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-aġir tas-soċjetà appellanti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin, tordnalha tiddeżisti milli tkompli bl-aġir abbusiv tagħha, u tordna li tiġi ripristinata fil-pussess tal-istess fabbrika, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata. Is-soċjetà appellata tikkontendei li għandha titolu ta' kera fir-rigward tal-fond u li l-ordni ta' żgumbrament hu null għaliex ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġi. Għalhekk qegħda titlob li terġa' titqiegħed fil-pussess tal-fabbrika.

»L-ewwel qorti ddeċidiet li tammetti l-kawża ta' spoll kif proposta, *stante* li l-ordni ta' żgumbrament ma kienx *prima facie* ritenut regolari peress li ma ħariġx skont il-liġi fis-sens li fil-fehma tagħha l-ordni setgħet tinħareġ biss wara li jkun skada ż-żmien speċifikat fil-kuntratt, filwaqt li rriteniet li l-ordni f'dan il-każ inħarġet qabel iż-żmien pattwit bejn il-partijiet li fih is-soċjetà appellata kellha tirregola ruħha. *Inoltre* sabet ukoll li l-istess ordni ta' żgumbrament kienet milquta b'difett serju, inkwantu rriteniet li l-istess ordni kellha tkun maħruġa miċ-*chairman* tas-soċjetà konvenuta, nuqqas li fil-fehma tagħha tolqot il-validità tal-istess ordni ta' żgumbrament. Wara li dik il-qorti qieset l-ordni bħala rregolari u addiritura nulla skont il-liġi, għaddiet biex sabet ukoll li ġew sodisfatti l-elementi ta' spoll, li wassluha sabiex tiċħad l-

eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u tiddeċiedi favur il-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi.

»Ikun utli li l-ewwel jiġu eżaminati t-tieni u t-tielet aggravji tas-soċjetà appellanti in kwantu jittrattaw proprju l-ordni ta' żgumbrament u l-validità tagħha.

»Mill-aspett legali għandu jingħad li l-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li 'd-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha', fir-rigward ta' immobbli tal-gvern jew fil-pussess, amministrazzjoni tal-gvern, għandha tgħaddi għand il-Kummissarju tal-Artijiet. B'dak l-istess Att id-drittijiet u respons-abbiltajiet fuq ċertu proprjetajiet kellha tgħaddi għand il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta li twaqqfet b'liġi. Ir-responsabbiltà tal-fond suġġett ta' dawn il-proċeduri kienet f'idejn l-imsemmija korporazzjoni. Ħadd mill-partijiet m'hu jikkontesta dan il-fatt. Is-soċjetà konvenuta, *Malta Industrial Parks Limited,* hi s-suċċessur ta' *Malta Development Corporation*. Permezz ta' Avviż Legali 360 tal-2004, b'seħħ mill-15 ta' Lulju 2004 ġie ddikjarat li *Malta Industrial Parks Limited* hija msemmija bħala l-awtorità kompetenti għall-finijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet.

»L-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet fl-artikolu 3 jipprovdi li l-Kummissarju tal-Artijiet jista' "fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija *b'encroachment* jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu".

»Skont l-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet fil-każ ta' proprjetà fil-pussess jew amministrata mill-korporazzjoni, id-dis-posizzjonijiet tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, "għandhom għall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f'dawk l-Atti għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza għaċ-*chairman* tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta". Issa, l-istess artikolu 2 ta' din l-Ordinanza jawtorizza lill-ministru responsabbli jordna li l-jeddijiet u r-responsabbilitajiet eżerċitati mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta ivestu f'awtorità jew persuna oħra nominata, u fil-fatt, skont Avviż Legali 360 tal-2004, il-ministru responsabbli iddikjara li s-soċjetà konvenuta hija l-awtorità kompetenti għall-fini tal-artikolu 2 tal-Ordinanza imsemmija. Għalhekk fl-2004 post il-korporazzjoni ħaditu s-soċjetà konvenuta, *Malta Industrial Parks Limited* (minn hawn 'il quddiem imsejħa *MIP*), li saret l-awtorità kompetenti għal finijiet tal-artikolu 2 tal-imsemmi Kap. 169. Isegwi li s-soċjetà konvenuta għandha r-responsabbiltà li toħroġ ordnijiet ta' evizzjoni li jinħarġu skont l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet.

»Issa, kif ingħad qabel, il-kummissarju, jew f'dan il-każ l-*MIP*, għandha d-diskrezzjoni assoluta li toħroġ ordni ta' żgumbrament kontra persuna f'kull waħda minn tliet ċirkostanzi, u *cioè*:

»(a) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art mingħajr ebda titolu; jew

»(b) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art *b'encroachment*; jew

»(ċ) meta dik il-persuna, li tkun qed tokkupa art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjoni tal-artikolu 2 tal-

> Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, ikun skadielha l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħtiha titolu.

»Meta din il-qorti eżaminat l-atti tal-proċess irriżultalha li oriġinarjament is-soċjetà appellata bis-saħħa ta' kuntratt datat 30 ta' April 1987 li sar mal-Kummissarju tal-Artijiet kienet tokkupa l-fabbrika H.F. 12 f'Ħal Far b'titolu ta' kera għal sittax-il sena, liema terminu beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1986. Sussegwentement, sar ftehim ieħor, din id-darba bejn il-kontendenti f'din il-kawża, datat l-1 ta' Jannar 2006, fejn l-*MIP* kkonċediet lis-soċjetà appellata li tibqa' tokkupa l-istess fabbrika fuq bażi ta' *encroachment*, li kellu jibqa' jiġġedded minn xahar għal xahar. Dan bil-kundizzjoni li jiġu rispettati l-kundizzjonijiet pattwiti kemm fl-istess kuntratt kif ukoll it-termini ta' ħlas pattwiti bejn il-partijiet, riżultanti mnn ftehim ieħor magħmul fl-istess ġurnata għall-arretrati ta' flus dovuti lil *MIP*. Fil-fatt l-artikolu 3 tal-imsemmi ftehim ta' encorachment jipprovdi:

> »"Should the Second Party fail to comply with any one of the conditions set out in this Agreement and / or should the Second Party be in default of the repayment programme dated 1st January, 2006, the First Party shall immediately be entitled to terminate this encroachment agreement by means of a written request to the Second Paryt to vacate the premises within fifteen (15) days from the date when such request has been sent ..."

»Fil-fatt din il-klawżola kienet invokata mill-*MIP* meta bagħtet ittra fid-29 ta' Marzu 2007, proprju minħabba ksur tal-obbligazzjonijiet da parti tas-soċjetà appellata.

»Huwa ritenut li konċessjoni ta' *encroachment* mhijiex kirja iżda tixbah aktar konċessjoni li tingħata mis-sid (f'dan il-każ *MIP*) fejn l-okkupant (f'dan il-każ is-soċjetà appellata) tkun qiegħda tokkupa l-proprjetà bil-permess tas-sid, kontra l-ħlas ta' miżata. Konċessjoni ta' *encroachment*, iżda, tibqa' għand il-konċessjonarju sakemm jippermetti s-sid u tobbliga lill-okkupant li joqgħod mad-dispożizzjonijiet mogħtija lilu mis-sid. Għalhekk meta l-istess soċjetà appellata kienet qiegħda tingħata diversi estensjonijiet kif ukoll iċ-ċans li tirregolarizza l-posizzjoni tagħha (kemm għall-arretrati ta' ħlas, kif ukoll li tipprovdi l-assigurazzjoni meħtieġa) huwa mifhum li l-*MIP* kienet qiegħda tagħmel dan dejjem taħt l-imsemmi ftehim ta' *encroachment* (u mhux ta' kera kif tippretendi s-soċjetà appellata). L-aċċettazzjoni ta' ħlas (indipendentement kif imsejjaħ) ma jikkostitwix kuntratt ta' kera, iżda, *se mai*, estenzjoni tal-ftehim ta' *encroachment* li kien jeżisti. Riċevuta hija biss prova ta' ħlas, u mhux ta' xi titolu ġdid. Dan ifisser li, ladarba l-okkupazzjoni tal-fabbrika da parti tas-soċjetà appellata kienet fuq bażi ta' *encroachment*, l-*MIP* kienet legalment intitolata li toħroġ l-ordni ta' żgumbrament. Jingħad ukoll li, jekk għall-grazzja tal-argument l-ordni ta' żgumbrament ma kenitx waħda regolari (kif ritenut mill-ewwel qorti), is-soċjetà attriċi kellha tikkontesta l-ordni nnifisha, kif ser jingħad aktar 'il quddiem. Isegwi li l-ewwel qorti żbaljat meta inkwadrat il-każ taħt it-tielet xenarju maħsub fl-artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228, peress li ma kienx il-ftehim ta' ħlas li jagħti jedd lis-soċjetà appellata tokkupa l-istess fabbrika, iżda l-kuntratt ta' *encroachment*, li fih innifsu jagħti lill-*MIP* il-jedd li joħroġ ordni ta' żgumbrament, kif jipprovdi l-istess artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228.

»Għalhekk tqis li t-tieni aggravju tas-soċjetà appellanti bħala mistħoqq, fis-sens li tqis l-ordni ta' żgumbrament li ħarġet l-*MIP* bħala waħda regolari.

»Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, dak fejn jattakka s-sentenza appellata in kwantu l-ewwel qorti rriteniet l-istess ordni bħala milquta minn difett serjissimu, peress li ma kenitx iffirmata miċ-*chairman* tal-*MIP*, li fil-fehma tagħha twassal għan-nullità tal-istess ordni. Kif ingħad qabel, mhux kontestat li s-soċjetà konvenuta *MIP* għandha l-*vires* u r-responsabbiltà li toħroġ ordnijiet ta' evizzjoni li jinħarġu skont l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet. Iżda l-pern tal-kwistjoni hija jekk il-firma taċ-*chairman* tal-*MIP* fuq ordni ta' żgumbrament hix rekwiżit ad validatem.

»Mill-provi mressqa fl-atti jirriżulta li Simon Vella, fil-kariga tiegħu ta' *executive deputy chairman,* kellu l-inkarigu speċifiku li jieħu ħsieb il-każijiet ta' żgumbrament. Fil-fatt fi kliem l-istess *chairman* Dr Alec Mizzi:

> »"Mistoqsi jekk il-kariga ta' Simon Vella kenitx fuq dan il-każ partikolari biss, ngħid li sakemm Simon Vella nħatar *executive deputy chairman* kien ingħata dan l-inkarigu speċifiku, iżda, wara l-ħatra ta' *executive deputy chairman*, kien jieħu ħsieb il-każijiet ta' żgumbramenti kollha … Simon Vella fost nies oħra kien jingħata delegi speċifiċi b'kontabilità għalihom lejn il-bord."

»Hekk ukoll l-avukat Katrina Borg Cardona, l-avukat tas-soċjetà konvenuta, tikkonferma li Simon Vella mhux biss kellu l-poter li joħroġ *eviction order*, bħala *executive deputy chairman* tas-soċjetà konvenuta, talli tgħid ukoll li *executive deputy chairman* kellu r-rappreżentanza legali tas-soċjetà konvenuta u għalhekk kellu l-poteri legali kollha biex joħroġ l-*eviction order*. Dan kollu jwassal lil din il-qorti għall-konklużjoni li effettivament Simon Vella kien il-persuna awtorizzata da parti tal-*MIP* sabiex twettaq l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tas-soċjetà appellata.

»Kif intqal minn din il-qorti fil-kawża <u>Borg </u>v. Accountant General, deċiża fis-16 ta' Frar 1993, il-parti l-oħra m'għandha ebda dritt tikkontesta l-awtorità tar-rappreżentant tal-kumpannija, peress li hija materja li tikkonċerna l-kumpannija u l-azzjonisti tagħha. Hekk ukoll f'sentenza oħra ta' din il-qorti (sede inferjuri) tas-7 ta' Lulju 2003, fil-kawża fl-ismijiet <u>*Said International Limited v. MAC Limited et*</u>, intqal li l-persuna maħtura biex tirrapreżenta s-soċjetà m'hemmx bżonn tkun hekk reġistrata bħala rappreżentant tagħha. Fil-fatt ingħad:

> »"Huwa wkoll aċċettat illi "kumpannija tista' tinnomina kull persuna biex tirrappreżentaha fl-atti ġudizzjarji u m'hemmx bżonn li din il-persuna tkun reġistrata bħala rappreżentanta tagħha mar-Reġistratur tas-Soċjetajiet" (<u>Joseph Borg *noe v. Accountant General et*</u>, Appell Ċivili, 16 ta' Frar 1993).
>
> »Ġie imbagħad osservat wara l-emendi għall-Kap 12 bl-Att XXIV tal-1995 illi "infatti l-artikolu 181A(1) issa jipprovdi illi meta tiġi preżentata skrittura minn jew kontra korp li jkollu personalità ġuridika distinta ikun biżżejjed li wieħed iniżżel l-isem tal-korp. Għall-fini tal-azzjoni in kwantu din tkun promossa minn, jew diretta kontra, soċjetà b'personalità distinta, ma hux allura meħtieġ li jiġi identifikat min, skond l-atti kostitutivi tas-soċjetà ikun jirrappreżentaha … Hu veru li s-subinċiż 2 tal-artikolu 181A jipprovdi illi

kull dikjarazzjoni li għandha tinħalef skond il-liġi għandha, fil-każ ta' korp li jkollu personalità ġuridika distinta, tinħalef mill-persuna jew persuni li jkollhom ir-rappreżentanza ġuridika ta' dak il-korp jew minn kull segretarju tal-kumpanija jew minn kull persuna oħra li tkun awtorizzata bil-miktub minn dak il-korp sabiex tippreżenta atti ġudizzjarji f'isemu jew li tagħmel tali dikjarazzjoni. Hu immedjatament ovvju però illi l-persuni illi jistgħu jagħmlu dikjarazzjoni ta' din ix-xorta – li tikkostitwixxi prova tal-kontenut tagħha imma li difett fiha mhux neċessarjament tirrendi l-proċeduri invalidi – ma humiex limitati għal dawk li għandhom rappreżentanza ġjudizzjarja tas-soċjetà ... … ...” – Av. Louis Cassar Pullicino *noe v.* Anthony Zahra *noe*, Appell, 7 ta' Ottubru 1996.”

»F'dan ir-rigward, hekk ukoll f'dan il-każ din il-qorti m'għandha ebda dubju li mill-provi in atti kien altru milli ċar li Simon Vella kien debitament awtorizzat li jirrapreżenta lis-soċjetà appellanti għall-fini tal-ħruġ ta' żgumbrament. F'dan il-każ, l-ordni hekk kif iffirmata minn Simon Vella saret fil-kariga tiegħu ta' *deputy executive chairman* fi ħdan l-*MIP* u mhux f'ismu personali jew f'isem xi awtorità oħra. Tant li fl-istess ordni jingħad li hija “Maħruġa mis-soċjetà *Malta Industrial Parks Limited*”. Mhux kontestat li *ai termini* tal-qabel indikat Kap. 228 l-ordni in kwistjoni kellha tinħareġ mill-*MIP*. Iżda, kif ġustament tirrileva s-soċjetà appellanti, il-liġi ma tagħti ebda forma partikolari ta' kif issir din l-ordni, għajr li jingħad li tali ordni għandha ssir bil-miktub. Mhux kontestat li l-ordni f'dan il-każ ħarġet bil-miktub. Fil-fehma ta' din il-qorti, min da parti tal-*MIP* joħroġ l-ordni ta' żgumbrament hija materja ta' organizzazzjoni interna tas-soċjetà appellanti. Hawn ukoll issib li s-soċjetà appellanti għandha raġun meta tgħid li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset l-ordni ta' żgumbrament bħala nulla peress li ġiet ffirmata mid-deputat *chairman esekuttiv* u għalhekk ser tilqa' dan l-aggravju.

»Imiss li jiġi trattat l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanti, fejn jingħad li l-ewwel qorti applikat il-liġi ħażin meta ammettiet l-azzjoni ta' spoll sabiex tiġi impunjata l-ordni ta' żgumbrament maħruġ fit-termini tal-imsemmi Kap. 288. Għandu jingħad mal-ewwel li, ladarba din il-qorti ma sabitx li l-ordni ta' żgumbrament kienet irregolari jew nulla, kif ingħad qabel, taħt l-ewwel żewġ aggravji, dan l-aggravju ukoll jimmerita l-akkoljiment tiegħu, peress li azzjoni odjerna mhix dik idonea sabiex tiġi kkontestata l-ordni ta' żgumbrament.

»Dan qiegħed jingħad fuq l-iskorta ta' dak li ngħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza Maria Reġina Granata *v.* Kummissarju tal-Artijiet, deċiża fit-28 ta' Mejju 2015, u l-ġurisprudenza hemm ċitata, fejn ingħad:

»“Din hija l-posizzjoni meħuda mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Emmanuel Camilleri *v.* Kummissarju tal-Artijiet (deċ. fil-11 ta' April 2006):

»“'Għandu jingħad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' *Mediterranean Film Studios Limited* – l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali ġew magħmula ma japplikawx għall-esekuzzjoni ta' ordnijiet ta' żgumbrament maħruġa skont l-artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan però, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilità li l-ordni jiġi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tiegħu.'

> »"Minn dan jirriżulta li r-rikorrenti ma tistax taġixxi bl-azzjoni ta' spoll meta l-ordni kkontestata hija ġà esegwita għalkemm tista' qabel l-eżekuzzjoni tal-ordni tikkontesta l-ordni abbażi ta' titlu pretiż."

»Din is-sentenza kienet ikkonfermata wkoll minn din il-Qorti, kif preseduta, fis-27 ta' Mejju 2016, fejn ingħad ukoll:

> »"… tajjeb wieħed jgħid f'dan l-istadju li l-azzjoni ta' spoll qiegħda biex tipproteġi l-ordni pubbliku, u hija din l-azzjoni li l-liġi in kwistjoni qed tindirizza (fis-sens li l-istess liġi tgħid li ma tistax tiġi eżerċitata) – għalhekk m'hijiex qed tipprojbixxi ebda azzjoni oħra spettanti lil dik il-persuna milquta bl-istess liġi. Din l-azzjoni ta' spoll ma tistax tiġi eżerċitata la qabel u lanqas wara l-esekuzzjoni. M'hijiex korretta l-appellanti meta qalet li l-ewwel Qorti qalet mod ieħor – hija (il-qorti) korrettement qalet li azzjoni ta' spoll m'hijiex permissibbli fuq azzjoni ġà esegwita skont l-Att in kwistjoni."

»Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, ma jispettax lil din il-qorti tinoltra ruħha fuq x'tip ta' azzjoni setgħet ħadet is-soċjetà appellata. Iżda jirriżulta ċar li l-azzjoni attriċi, hekk kif inhi mfassla fuq azzjoni ta' spoll, ma tistax tirnexxi, peress li taqa' sewwa sew fil-provvediment tal-artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228. Dan jipprovdi espressament li l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għal ordnijiet ta' żgumbra-ment maħruġin taħt is-subartikolu (1) tiegħu.

»Lanqas jista' jingħad li s-soċjetà appellata kienet sorpriża meta rinfaċċata bl-ordni ta' żgumbrament maħruġ mill-*MIP*. Kif ingħad qabel, l-ordni ta' żgumbrament inħareġ mill-*MIP* fit-22 ta' Diċembru 2006. Skont ix-xiehda u r-rapport tal-25 ta' Jannar 2007 tal-pulizija responsabbli min-notifika, ir-rappreżentant tas-soċjetà appellata, Dr Ray Borg, m'aċċettax in-notifika tal-ordni ta' żgumbrament. Fid-29 ta' Marzu 2007 l-*MIP* interpellat lis-soċjetà appellata sabiex titlaq mill-imsemmija fabbrika. Għalkemm is-soċjetà appellata baqgħet tirrifjuta li taċċetta n-notifika tal-ordni ta' żgumbrament, il-pulizija ħallew l-ordni ta' żgumbrament fuq l-iskrivanija tal-istess Dr Ray Borg fl-4 ta' April 2007. L-ordni ta' żgumbrament ġie esegwit fl-1 ta' Diċembru 2007. L-ewwel azzjoni ġudizzjarja mressqa mis-soċjetà appellata kienet dik permezz tal-mandat ta' inibizzjoni fis-7 ta' Diċembru 2007, li kien miċħud fil-21 ta' Diċembru 2007, proprju peress li l-qorti ma setgħetx tinibixxi lis-soċjetà intimata milli tagħmel xi ħaġa li fil-fatt diġà għamlet. Għalhekk, dik il-qorti ma setgħetx terġa' tqiegħed lis-soċjetà rikorrenti fil-pussess ta' immobbli li ġiet żgumbrata minnha, proprju peress li l-azzjoni ttantata mis-soċjetà rikorrenti kienet saret tardivament. Is-soċjetà appellata kellha ż-żmien kollu bejn l-4 ta' April 2007 u l-1 ta' Diċembru 2007 biex tikkontesta l-ordni ta' żgumbrament. Ladarba l-ordni ta' żgumbrament ġie esegwit fl-1 ta' Diċembru, 2007, *ai termini* tal-liġi, is-soċjetà appellata ma setgħetx tipproċedi lanqas bl-azzjoni odjerna ta' spoll. Isegwi li l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà appellanti, għandha mis-sewwa u għalhekk l-ewwel aggravju tagħha wkoll għandu jintlaqa'.

»Ladarba qegħdin jintlaqgħu dawn it-tliet aggravji tas-soċjetà appellanti, in kwantu l-azzjoni attriċi qegħda tiġi dikjarata nulla peress li tmur kontra l-provvediment tal-artikolu 3(1) tal-imsemmi Kap. 228, li jipprovdi espresament li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għall-ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont

dan l-artikolu, ma jirriżultax l-ħtieġa li din il-qorti tinoltra ruħha fl-aggravji l-oħra tas-soċjetà appellanti.«

8. B'rikors tas-26 ta' Lulju 2017 is-soċjetà attriċi talbet illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza appellata, għax tgħid illi s-sentenza applikat il-liġi ħażin u kienet ukoll l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811(*e*) u (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Tfisser l-agravji tagħha hekk:

> »Art. 811(*e*) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta – jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;
>
> »… … … il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:
>
> > »"L-aċċettazzjoni ta' ħlas (indipendentement kif imsejjaħ) ma jikkostitwix kuntratt ta' kera, iżda, *se mai*, estenzjoni tal-ftehim ta' *encroachment* li kien jeżisti. Riċevuta hija biss prova ta' ħlas u mhux ta' xi titolu ġdid."
>
> »Bir-rispett dovut dan huwa manifestament applikazzjoni ħażina tal-liġi. Jirriżulta mill-atti li s-soċjetà intimata kienet itterminat l-*encroachment agreement* u għalhekk ċertament ma jistax jingħad li bejn il-partijiet kien hemm xi ftehim ta' *encroachment* viġenti. Lanqas għalhekk ma seta' jiġi kkunsidrat li s-soċjetà attriċi kienet qed tokkupa l-fabbrika in kwistjoni fil-mument li ġiet żgumbrata minnha abbażi ta' *encroachment*. Li wieħed jgħid b'mod simplistiku li riċevuta hija biss prova ta' ħlas huwa legalment u ġuridikament erronju u skorret. L-irċevuti in kwistjoni ġew rilaxxati mis-soċjetà intimata u kienet l-istess soċjetà intimata li f'kull irċevuta indikat li l-pagament kien qiegħed isir versu kera. Li kieku l-irċevuta ma kinetx tindika r-raġuni tal-pagament, wieħed seta' forsi jasal għall-konklużjoni li waslet għaliha l-Qorti tal-Appell. Iżda meta l-istess irċevuta fiha dikjarazzjoni ċara minn min irċieva l-pagament tar-raġuni ta' dak il-pagament jikkostitwixxi rikonoxximent ċar u manifest ta' titolu ta' kera li s-soċjetà attriċi kienet tgawdi fuq l-istess fabbrika. Is-soċjetà intimata kienet hi li għal aktar minn darba f'kull irċevuta rrikonoxxiet li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kienet waħda ta' kera.
>
> »Għalhekk dan mhux talli jwassal għall-konklużżjoni li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażina fis-sens li applikat il-prinċipji tar-reġim ta' *encroachment* meta kellha tapplika r-reġim tal-kera, iżda ukoll wassal għal applikazzjoni tal-liġi ħażina meta ddikjarat li ġaladarba il-każ kien jittratta *encroachment* u mhux kera, l-ordni ta' żgumbrament mertu ta' dawn il-proċeduri kien wieħed regulari.
>
> »Umilment jiġi sottomess ukoll li l-Qorti tal-Appell għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta ma tat l-ebda valur għall-fatt li s-soċjetà intimata ma setgħet qatt tipproċedi abbażi ta' ordni ta' żgumbrament li nħareġ f'data li ma kien hemm l-ebda bażi legali għall-ħruġ tiegħu kif ukoll wara li baqgħet taċċetta l-ħlasijiet għal-kera mingħajr l-ebda riserva. B'analoġija: sid ta' post ma jistax jistrieħ fuq ittra ta' *congedo* meta sussegwentement għaliha jibqa' jaċċetta l-kera mingħand l-

inkwilin, mhux biss għal dak li jirrigwarda arretrati iżda ukoll il-kera kurrenti.

»Illi *inoltre* l-esponenti tilmenta li l-Qorti tal-Appell għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi li għandu jwassal għar-ritrattazzjoni tal-kawża *de quo* meta f'paġna 21 tas-sentenza ddikjarat:

> »"Kif intqal minn din il-qorti fil-kawża <u>Borg *v. Accountant General*</u>, deċiża fis-16 ta' Frar 1993, il-parti l-oħra m'għandha ebda dritt tikkontesta l-awtorità tar-rappreżentant tal-kumpannija, peress li hija materja li tikkonċerna l-kumpannija u l-azzjonisti tagħha."

»Kif ukoll f'paġna 22 u 23 tal-istess sentenza:

> »"Fil-fehma ta' din il-qorti, min da parti tal-*MIP* joħroġ l-ordni ta' żgumbrament hija materja ta' organizzazzjoni interna tas-soċjetà appellanta."

»Illi bir-rispett jiġi rilevat li l-Qorti tal-Appell għamlet applikazzjoni tal-liġi li tirregola s-soċjetajiet kummerċjali meta l-liġi li kellha tapplika kienu l-prinċipji tad-dritt amministrattiv u senjatament l-istitut tal-*ultra vires*. Hawnhekk ma għandniex sitwazzjoni ta' kumpannija kummerċjali *sic et simplciter*. Hawnhekk għandna entità li ġiet munita b'*vires* pubbliċi u li ġew delegati lilha poteri tal-istat naxxenti mil-liġi *ad hoc*. Is-soċjetà intimata fil-ħruġ ta' ordni ta' żgumbrament qiegħda taġixxi abbażi ta' poter pubbliku delegat lilha bil-liġi u li kien oriġinarjament permezz ta' liġi vestit fil-persuna tal-Kummissarju tal-Artijiet. Għalhekk fl-eżerċizzju tal-istess poteri da parti tas-soċjetà intimata huma applikabbli l-istess prinċipji applikabbli għall-amministrazzjoni pubblika. Għalhekk bħalma s-soċjetà attriċi kien ikollha kull dritt li tissindika jekk il-persuna li ffirmat ordni kelliex il-poter u l-awtorizzazzjoni li tiffirma l-istess f'każ ta' awtorità pubblika l-istess kellha kull dritt li tissindika jekk il-persuna li ffirmat l-ordni ta' żgumbrament mertu ta' din il-kawża kellux il-poter u l-awtorizzazzjoni li jiffirma l-istess ġaladarba l-istess ordni kienet u baqgħet eżerċizzju ta' poter pubbliku.

»Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-istess ordni qatt ġiet diskussa mill-bord tad-diretturi tas-soċjetà intimata. Minn imkien ma rriżulta xi estratt mill-istatut tas-soċjetà jew xi delibera tal-istess bord tad-diretturi li kien jawtorizza lil Simon Vella sabiex jiffirma jew joħroġ ordni ta' żgumbrament. Bir-rispett dovut il-prova li kellha tagħmel is-soċjetà intimata ma setgħetx issir min sempliċi dikjarazzjoni tal-avukat tas-soċjetà intimata għax allura ħa naslu f'sitwazzjoni inaċċettabbli li jeżistu regoli differenti ta' kif issir prova bejn persuna u oħra u bejn entità u oħra.

»Finalment, is-soċjetà esponenti tilmenta mid-dikjarazzjoni magħmula mill-Qorti tal-Appell f'paġna 24 tas-sentenza tat-28 ta' April 2017:

> »"Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, ma jispettax lil din il-qorti tinoltra ruħha fuq x'tip ta' azzjoni setgħet ħadet is-soċjetà appellata. Iżda jirriżulta ċar li l-azzjoni attriċi, hekk kif inhi mfassla fuq azzjoni ta' spoll, ma tistax tirnexxi, peress li taqa' sewwa sew fil-provvediment tal-artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228. Dan jipprovdi espressament li l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin taħt is-subartikolu (1) tiegħu."

»Bir-rispett jiġi sottomess li anke hawnhekk il-Qorti tal-Appell għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi. Ir-rimedju tal-*actio spolii* fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami ġie stabbilit mill-qrati tagħna b'diversi sentenzi tagħhom u

dan l-istess insenjament ma jinġabx fix-xejn bl-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap 228. L-istess artikolu kull ma jgħid huwa li ċertu rimedji li normalment huma disponibbli lit-titolari tad-drittijiet possessorji ma humiex hekk disponibbli għalih f'każ fejn ikun inħareġ ordni ta' żgumbrament *ai termini* u in osservanza tal-artikolu 3 tal-Kap. 228. Fil-każ in eżami l-argument prinċipali tas-soċjetà attriċi kien li l-ordni ta' żgumbrament maħruġ ma kienx in linea ma artikolu 3(1) tal-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk il-Qorti tal-Appell għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta applikat l-esklużjonijiet kontemplati fl-artikolu in kwistjoni meta l-istess esklużjonijiet ma kinux hekk applikabbli.

»Art. 811(*l*) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża;

»B'referenza għal dan il-kap ta' ritrattazzjoni l-esponenti tagħmel referenza għas-sottomissjonijiet diġà magħmula minnha hawn qabel b'rabta mal-irċevuti tal-kera rilaxxati mis-soċjetà intimata kif ukoll għal nuqqas ta' *vires* ta' Simon Vella li jiffirma u joħroġ l-ordni ta' żgumbrament mertu ta' dawn il-proċeduri. Jidher ben ċar li l-Qorti tal-Appell ma ħaditx konjizzjoni tad-dokumenti esebiti in atti, senjatament l-irċevuti tal-kera rilaxxati mis-soċjetà intimata, kif ukoll tal-minuti tal-bord tas-soċjetà intimata esebiti in atti.

»Dan qiegħed jingħad għaliex minn ħarsa lejn l-istess dokumenti joħroġ ben ċar li l-premessi li abbażi tagħhom il-Qorti tal-Appell waslet għad-deċiżjoni tagħha kienu erronei u kontradetti mill-istess dokumenti u għalhekk wieħed ma jistax ħlief jasal għall-konklużjoni li s-sentenza mertu ta' dan ir-rikors hija l-effett ta' żball li jirriżulta b'mod manifest mill-atti u d-dokumenti tal-kawża.«

9. L-ewwel argument tal-aggravju msejjes fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi hu illi l-qorti fis-sentenza attakkata applikat il-liġi li tirregola relazzjoni ta' *encroachment* flok dik li tirregola l-kuntratt ta' kiri. Dan l-argument huwa msejjes fuq l-art. 811(*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jgħid illi sentenza tista' titħassar, u l-appell jinstema' mill-ġdid:

»jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;

»għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni;«

10. Il-"fatt … kif stabbilit fis-sentenza" hu illi ma kienx hemm kiri iżda biss *encroachment.* Fil-fatt is-sentenza attakkata tgħid espressament illi:

> »… … … oriġinarjament is-soċjetà appellata bis-saħħa ta' kuntratt datat 30 ta' April 1987 li sar mal-Kummissarju tal-Artijiet kienet tokkupa l-fabbrika H.F. 12 f'Ħal Far b'titolu ta' kera għal sittax-il sena, liema terminu beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1986. Sussegwentement, sar ftehim ieħor, din id-darba bejn il-kontendenti f'din il-kawża, datat l-1 ta' Jannar 2006, fejn l-*MIP* kkonċediet lis-soċjetà appellata li tibqa' tokkupa l-istess fabbrika fuq bażi ta' *encroachment*, li kellu jibqa' jiġġedded minn xahar għal xahar. Dan bil-kundizzjoni li jiġu rispettati l-kundizzjonijiet pattwiti kemm fl-istess kuntratt kif ukoll it-termini ta' ħlas pattwiti bejn il-partijiet, riżultanti mnn ftehim ieħor magħmul fl-istess ġurnata għall-arretrati ta' flus dovuti lil *MIP*.«

11. Ma ntwera ebda nuqqas ta' qbil bejn il-fatti kif hekk aċċertati fis-sentenza u l-liġi li ġiet applikata għal dawk il-fatti.

12. L-attriċi iżda tgħid illi din kienet konklużjoni fattwalment żbaljata tal-qorti, li kellha ssib li kien hemm kiri u mhux *encroachment* għax:

> »Li wieħed jgħid b'mod simplistiku li riċevuta hija biss prova ta' ħlas huwa legalment u ġuridikament erroneu u skorret. L-irċevuti in kwistjoni ġew rilaxxati mis-soċjetà intimata u kienet l-istess soċjetà intimata li f'kull irċevuta indikat li l-pagament kien qiegħed isir versu kera.«

13. Hawnhekk iżda l-attriċi qiegħda titlob illi din il-qorti tagħmel apprezzament mill-ġdid ta' kif il-Qorti tal-Appell fis-sentenza attakkata fehmet l-effett tar-riċevuti. Fis-sentenza attakkata jingħad espressament illi:

> »L-aċċettazzjoni ta' ħlas (indipendentement kif imsejjaħ) ma jikkostitwix kuntratt ta' kera, iżda, *se mai*, estenzjoni tal-ftehim ta' *encroachment* li kien jeżisti. Riċevuta hija biss prova ta' ħlas, u mhux ta' xi titolu ġdid.«

14. Din kienet konklużjoni espressa u deliberata tas-sentenza attakkata u għalhekk, tajba jew ħażina, ma tistax issir reviżjoni tagħha f'dawn il-proċeduri għax proċeduri ta' ritrattazzjoni ma humiex proċeduri ta' appell minn appell. Li qiegħda effettivament tfittex l-attriċi hu apprezzament mill-ġdid ta' fatt u tal-konsegwenzi tiegħu, u mhux sejbien ta' applikazzjoni ta' liġi flok oħra.

15. Għalhekk hija finali d-deċiżjoni illi: i. ir-relazzjoni bejn il-partijiet fil-waqt relevanti kienet waħda ta' *encroachment* mhux ta' kiri; u ii. ir-riċevuti maħruġa mill-konvenuta ma jibdlux dan il-fatt.

16. Għaldaqstant l-argument tal-attriċi illi l-qorti fis-sentenza attakkata kellha tapplika l-liġi li tirregola l-kera u mhux il-liġi li tirregola *encroachment* hija ħażina, u din il-parti tal-aggravju hija miċħuda.

17. Argument ieħor tal-attriċi taħt dan l-aggravju hu illi l-qorti fis-sentenza attakkata applikat il-liġi tas-soċjetajiet kummerċjali flok dik li tirregola stħarriġ ġudizzjarju meta għemil amministrativ jiġi attakkat għax *ultra vires*.

18. Tassew illi ma kinitx għalkollox feliċi r-referenza li saret għas-setgħat ta' rappreżentanza ta' soċjeta kummerċjali fil-kuntest ta' eserċizzju ta' setgħat pubbliċi. Daqstant ieħor ma kinitx għalkollox feliċi f'dan il-kuntest l-osservazzjoni illi "l-parti l-oħra m'għandha ebda dritt tikkontesta l-awtorità tar-rappreżentant tal-kumpannija". Madankollu, il-konklużjoni tal-qorti fis-sentenza attakkata ma kinitx imsejsa fuq din il-konsiderazzjoni. Il-konklużjoni tal-qorti kienet illi s-soċjetà konvenuta kellha s-setgħa li toħroġ ordni ta' żgumbrament u li Simon Vella kellu s-setgħa li jiffirma f'isem is-soċjetà konvenuta. Il-konklużjoni mbagħad li Simon Vella kellu s-setgħa li jiffirma f'isem il-konvenuta ma hijiex imsejsa fuq il-konsiderazzjoni li l-attriċi "ma għandha ebda dritt tikkontesta" dan iżda fuq l-osservazzjoni illi:

> »… … … din il-qorti m'għandha ebda dubju li mill-provi in atti kien altru milli ċar li Simon Vella kien debitament awtorizzat li jirrappreżenta lis-soċjetà appellanti għall-fini tal-ħruġ ta' żgumbrament.«

19. Dan huwa apprezzament ta' fatt li ma huwiex miftuħ għal ri-eżami f'dan l-istadju. Din il-parti tal-aggravju tal-attriċi hija wkoll, għalhekk, miċħuda.

20. Argument ieħor tal-attriċi hu illi l-qorti applikat il-liġi ħażina għax:

> »Ir-rimedju tal-*actio spolii* fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami ġie stabbilit mill-qrati tagħna b'diversi sentenzi tagħhom u dan l-istess insenjament ma jinġabx fix-xejn bl-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap. 228.«

21. Il-qorti iżda applikat l-art. 3 tal-Kap. 228 u interpretatu fis-sens li jolqot il-każ tallum. Kif igħid l-art. 811(*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, ma tistax tinġieb quddiem il-qorti f'dan il-proċeduri "kwistjoni … dwar interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni".

22. Din il-parti tal-aggravju wkoll hija għalhkk miċħuda.

23. It-tieni aggravju huwa msejjes fuq il-para. (*l*) tal-art. 811:

> »jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.
>
> "Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza.«

24. Dan l-aggravju huwa effettivament imsejjes fuq l-istess argumenti tal-aggravju dwar applikazzjoni tal-liġi ħażina, tant li l-attriċi tagħmel "referenza għas-sottomissjonijiet diġà magħmula minnha hawn qabel b'rabta ma l-irċevuta tal-kera rilaxxati mis-soċjetà intimata kif ukoll għal nuqqas ta' *vires* ta' Simon Vella li jiffirma u joħroġ l-ordni ta' żgumbrament mertu ta' dawn il-proċeduri".

25. L-argument dwar ir-riċevuti ma huwiex li l-qorti ma ntebħitx bihom jew ma qisithomx, iżda li fehmithom bħallikieku ma joħolqux titolu ta' kiri. Il-qorti iżda espressament qieset ir-riċevuti u l-kontenut tagħhom u, dwar il-punt kontestat jekk jagħtux jew le titolu ġdid lill-attriċi, ikkonkludiet illi ma jagħtux dak it-titolu. Għalhekk kien hemm deċiżjoni fuq fatt kontestat li "ġie deċiż bis-sentenza" u ma jistax isir apprezzament ġdid tiegħu f'dawn il-proċeduri.

26. L-istess jingħad dwar is-setgħa ta' Simon Vella li jiffirma f'isem is-soċjetà konvenuta. Dan ukoll kien fatt kontestat li ġie deċiż bis-sentenza u għalhekk dwaru wkoll ma jistax isir apprezzament mill-ġdid f'dawn il-proċeduri.

27. It-tieni aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

28. Billi għal dawn ir-raġunijiet it-talba għat-tħassir tas-sentenza sejra tiġi miċħuda, ma jibqax meħtieġ illi l-qorti tqis ir-rikors tal-konvenuta tal-15 ta' Ġunju 2018 li bih talbet dikjarazzjoni tan-nullità tal-azzjoni.

29. Il-qorti għalhekk tiċħad it-talba għat-tħassir tas-sentenza attakkata u tikkundanna lis-soċjetà attriċi tħallas l-ispejjeż ta' dan l-episodju.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Joseph R. Micallef Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr